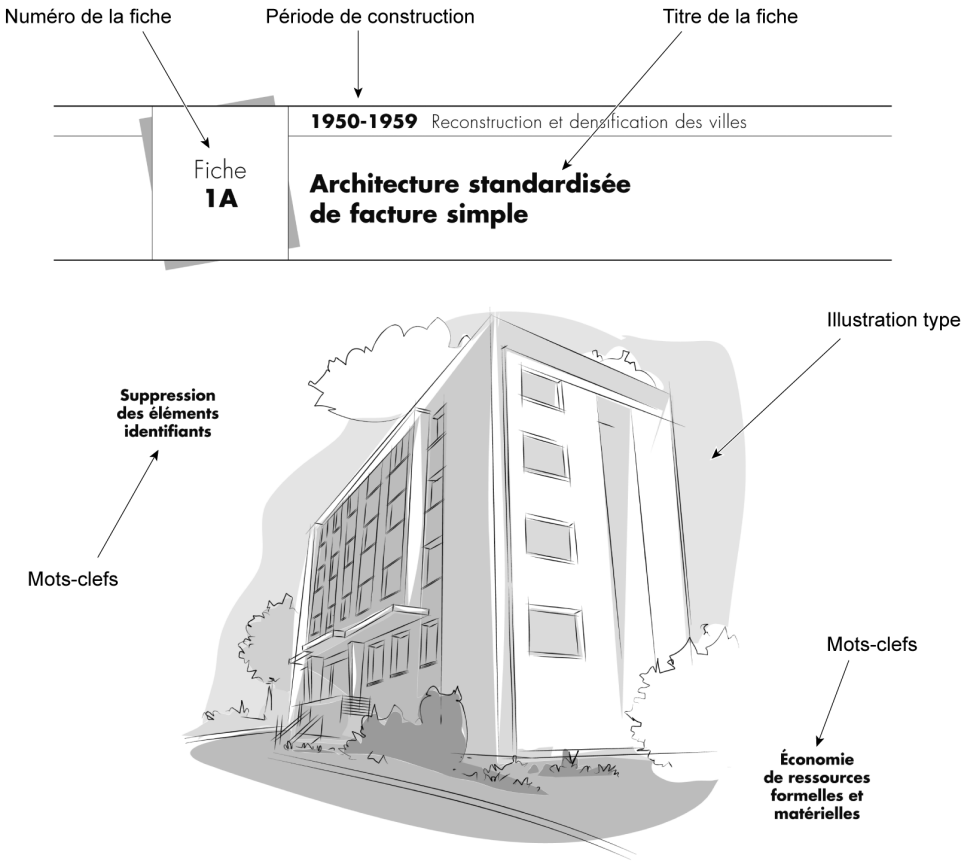
Mode d'emploi – Légende des fiches familles



Principes constructifs																								Équipements - Réglementation											
Structures porteuses					Couvertures et terrasses				Ouvertures et menuiseries extérieures			Finitions et façades			Isolation thermique				Équipements						Dispositions réglementaires										
Bétons voilés Poteaux Poutres	Ossature en maçonnerie	Planchers béton	Façade appareillée Briques Parpaings	Façade béton	Couverture Tuiles Ardoises	Couverture bacs acier amiante-ciment	Terrasse accessible	Terrasse inaccessible	Menuiserie bois acier	Façade préfabriquée assemblée	Menuiserie aluminium	Menuiserie PVC (double vitrage)	Enduit	Béton peint/brut architectonique	Pierre Brique	Simple vitrage	Double vitrage	Couverture ou toiture isolée	Couverture ou toiture non isolée	Murs extérieurs isolés	Pas d'isolation des murs	VMC	Ventilation statique	Chauffage collectif par radiateurs	Chauffage collectif au sol	Chauffage individuel	Ascenseurs	Désenfumage Escalier	Escaliers enclosionnés	Isolement des sous-sols				
3	1	2	1	2	1	1	0	3	3	2			2	1		3		0	3	0	3		3	1	1	1				2				

Ce tableau donne une estimation du taux de représentation des divers modes constructifs et équipements présents au sein des immeubles de la famille.

L'échelle est la suivante :

3	= présence dans plus de 80 % du parc
2	= présence dans environ 50 % du parc
1	= présence dans environ 30 % du parc
0	= présence dans environ 5 % du parc
	= technologie ou équipement inexistants à l'époque de construction

Photos illustrant les différents types d'immeubles de la famille pouvant être rencontrés

Description

Localisation et impact urbain	Morphologie architecturale	Contexte socio-économique au moment de la conception
• Taille et implantation en rapport avec le cadre bâti historique • Logique industrielle et simplification architecturale • Logique d'expansion du tissu urbain existant	• Appauvrissement des concepts architecturaux : répétition horizontale de registres indifférenciés • Début de la perte de l'appropriation du cadre bâti par la suppression des éléments identifiants (balcons, retraits, etc.)	• Croissance économique et augmentation de salaires de la classe ouvrière élargissant l'accession à la propriété • Forte demande de logements due au baby-boom et à la fin des colonies

Description des principales caractéristiques de la famille d'immeubles

Facteurs influant sur les travaux

Facteurs favorables	Facteurs défavorables
• Mise en œuvre facilitée du fait de la modénature relativement simple de la façade et de la forme peu complexe de l'immeuble.	• Absence de volumes disponibles dans les parties communes pour traiter les améliorations (accessibilité des handicapés, installation d'un ascenseur, mise en sécurité vis-à-vis du risque d'incendie) • Niveau de confort intérieur (parties privatives) à améliorer simultanément aux travaux sur les parties communes

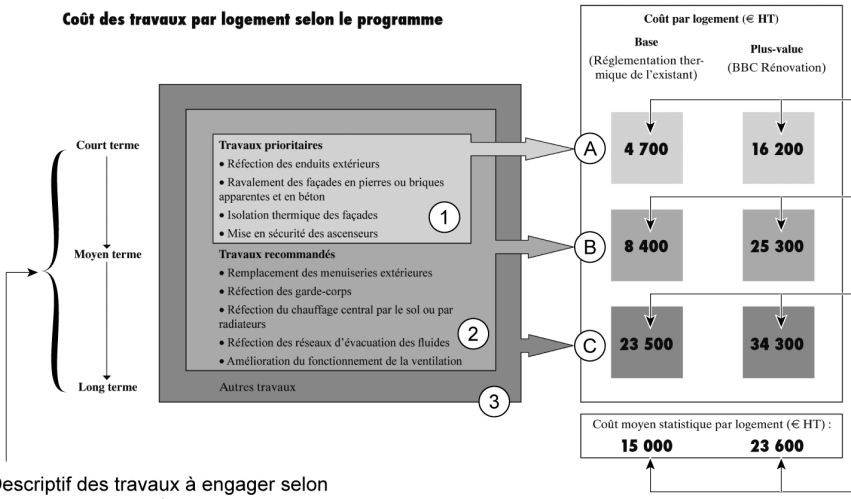
Facteurs favorables ou défavorables à la conduite de travaux de rénovation ou de réhabilitation

Enjeux principaux d'une rénovation ou d'une réhabilitation

Techniques	Urbains	Environnementaux
• Remplacer les équipements et composants en fin de vie (sanitaires, électricité, chauffage, menuiseries extérieures, etc.)	• Insérer les immeubles dans le paysage urbain par une requalification de la peau extérieure (façades) • Traiter les abords (parkings extérieurs et accès)	• Réduire la consommation d'énergie primaire (absence d'isolation et principes de chauffage obsolètes) • Améliorer les unités de vie en matière de confort (hygiène, acoustique, équipements, etc.)

Enjeux techniques, urbains et environnementaux à apprécier avant l'engagement de travaux de rénovation ou de réhabilitation

Coût des travaux par logement selon le programme



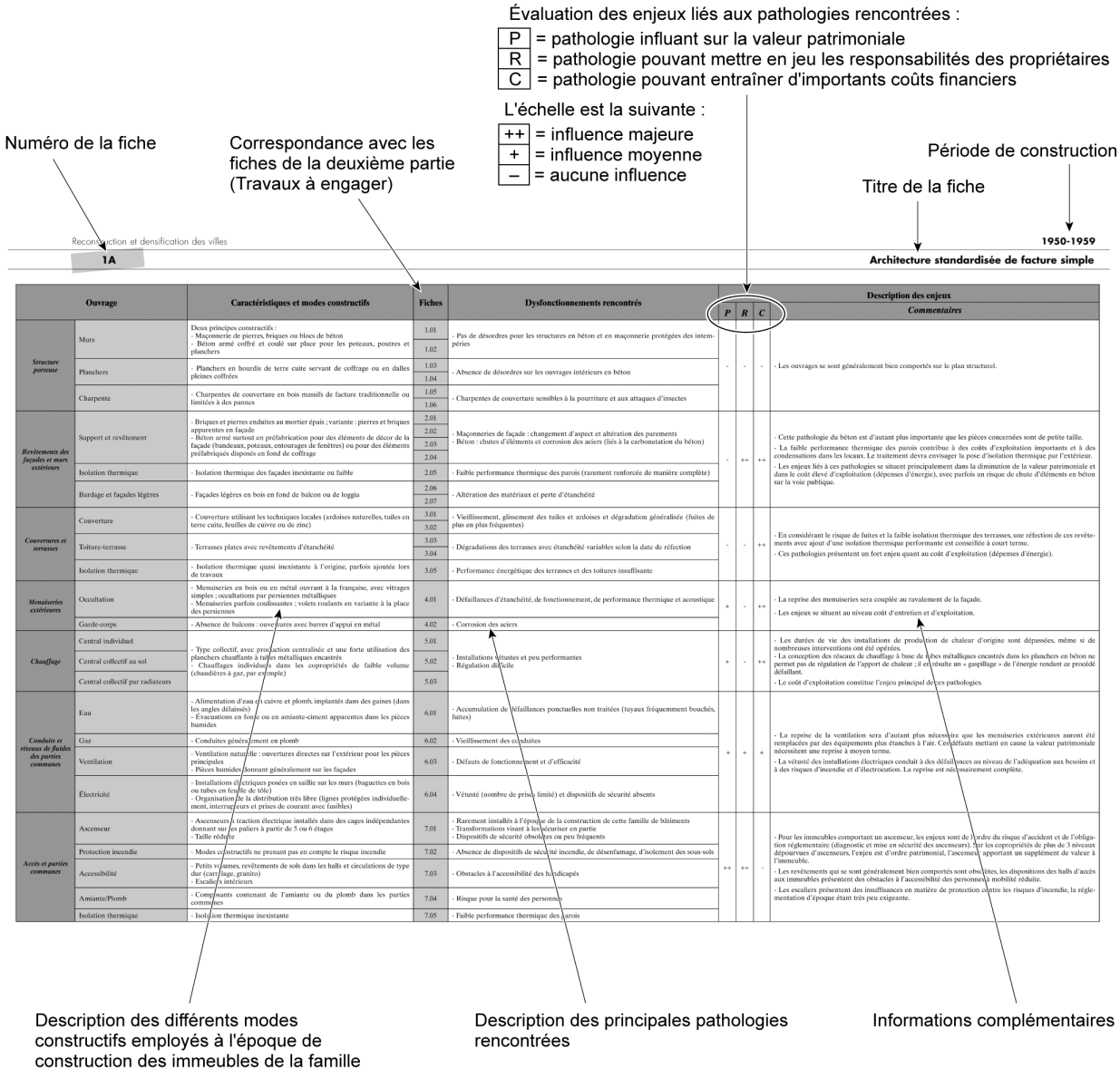
A = ① = Coût de tous les travaux prioritaires réunis/énumérés

B = ① + ② = Coût de tous les travaux recommandés et de tous les travaux prioritaires énumérés

C = ① + ② + ③ = Coût de l'ensemble des travaux si tous sont réalisés

Ce coût statistique représente une moyenne de coût observée sur les ouvrages de cette famille (tous les travaux énumérés ne devront pas toujours être réalisés en pratique)

Descriptif des travaux à engager selon leur ordre de priorité


Évaluation des enjeux liés aux pathologies rencontrées :
P = pathologie influant sur la valeur patrimoniale
R = pathologie pouvant mettre en jeu les responsabilités des propriétaires
C = pathologie pouvant entraîner d'importants coûts financiers
L'échelle est la suivante :
++ = influence majeure
+ = influence moyenne
– = aucune influence
Numéro de la fiche
Correspondance avec les fiches de la deuxième partie (Travaux à engager)
Période de construction
Titre de la fiche
Reconstruction et densification des villes
1A
1950-1959
Architecture standardisée de facture simple
Description des différents modes constructifs employés à l'époque de construction des immeubles de la famille
Description des principales pathologies rencontrées
Informations complémentaires

Ouvrage		Caractéristiques et modes constructifs	Fiches	Dysfonctionnements rencontrés	Description des enjeux P	R	C	Commentaires
Structure porteuse	Murs	Deux principes constructifs : - Maçonnerie de pierres, briques ou blocs de béton - Béton armé coffré et coulé sur place pour les poteaux, poutres et planchers	1.01 1.02	- Pas de désordres pour les structures en béton et en maçonnerie protégées des intempéries	-	-	-	- Les ouvrages se sont généralement bien comportés sur le plan structurel.
	Planchers	- Planchers en hourdis de terre cuite servant de coffrage ou en dalles pleines coffrées	1.03 1.04	- Absence de désordres sur les ouvrages intérieurs en béton				
	Charpente	- Charpentes de couverture en bois massifs de facture traditionnelle ou limitées à des pannes	1.05 1.06	- Charpentes de couverture sensibles à la pourriture et aux attaques d'insectes				
Revêtements des façades et murs extérieurs	Support et revêtement	- Briques et pierres enduites au mortier épais ; variante : pierres et briques apparentes en façade - Béton armé surtout en préfabrication pour des éléments de décor de la façade (bandeaux, poteaux, entourages de fenêtres) ou pour des éléments préfabriqués disposés en fond de coffrage	2.01 2.02 2.03 2.04	- Maçonneries de façade : changement d'aspect et altération des parements - Béton : chutes d'éléments et corrosion des aciers (liés à la carbonatation du béton)	-	++	++	- Cette pathologie du béton est d'autant plus importante que les pièces concernées sont de petite taille. - La faible performance thermique des parois contribue à des coûts d'exploitation importants et à des condensations dans les locaux. Le traitement devra envisager la pose d'isolation thermique par l'extérieur. - Les enjeux liés à ces pathologies se situent principalement dans la diminution de la valeur patrimoniale et dans le coût élevé d'exploitation (dépenses d'énergie), avec parfois un risque de chute d'éléments en béton sur la voie publique.
	Isolation thermique	- Isolation thermique des façades inexistante ou faible	2.05	- Faible performance thermique des parois (rarement renforcée de manière complète)				
	Bardage et façades légères	- Façades légères en bois en fond de balcon ou de loggia	2.06 2.07	- Altération des matériaux et perte d'étanchéité				
Couvertures et terrasses	Couverture	- Couverture utilisant les techniques locales (ardoises naturelles, tuiles en terre cuite, feuilles de cuivre ou de zinc)	3.01 3.02	- Vieillissement, glissement des tuiles et ardoises et dégradation généralisée (fuites de plus en plus fréquentes)	-	-	++	- En considérant le risque de fuites et la faible isolation thermique des terrasses, une réfection de ces revêtements avec ajout d'une isolation thermique performante est conseillée à court terme. - Ces pathologies présentent un fort enjeu quant au coût d'exploitation (dépenses d'énergie).
	Toiture-terrasse	- Terrasses plates avec revêtements d'étanchéité	3.03 3.04	- Dégradations des terrasses avec étanchéité variables selon la date de réfection				
	Isolation thermique	- Isolation thermique quasi inexistante à l'origine, parfois ajoutée lors de travaux	3.05	- Performance énergétique des terrasses et des toitures insuffisante				
Menuiseries extérieures	Occultation	- Menuiseries en bois ou en métal ouvrant à la française, avec vitrages simples ; occultations par persiennes métalliques - Menuiseries parfois coulissantes ; volets roulants en variante à la place des persiennes	4.01	- Défaillances d'étanchéité, de fonctionnement, de performance thermique et acoustique	+	-	++	- La reprise des menuiseries sera couplée au ravalement de la façade. - Les enjeux se situent au niveau coût d'entretien et d'exploitation.
	Garde-corps	- Absence de balcons : ouvertures avec barres d'appui en métal	4.02	- Corrosion des aciers				
Chauffage	Central individuel	- Type collectif, avec production centralisée et une forte utilisation des planchers chauffants à tubes métalliques encastrés - Chauffages individuels dans les copropriétés de faible volume (chaudières à gaz, par exemple)	5.01	- Installations vétustes et peu performantes - Régulation difficile	+	-	++	- Les durées de vie des installations de production de chaleur d'origine sont dépassées, même si de nombreuses interventions ont été opérées. - La conception des réseaux de chauffage à base de tubes métalliques encastrés dans les planchers en béton ne permet pas de régulation de l'apport de chaleur ; il en résulte un « gaspillage » de l'énergie rendant ce procédé défaillant. - Le coût d'exploitation constitue l'enjeu principal de ces pathologies.
	Central collectif au sol		5.02					
	Central collectif par radiateurs		5.03					
Conduits et réseaux de fluides des parties communes	Eau	- Alimentation d'eau en cuivre et plomb, implantés dans des gaines (dans les angles délaissés) - Évacuations en fonte ou en amiante-ciment apparentes dans les pièces humides	6.01	- Accumulation de défaillances ponctuelles non traitées (tuyaux fréquemment bouchés, fuites)	+	+	+	- La reprise de la ventilation sera d'autant plus nécessaire que les menuiseries extérieures auront été remplacées par des équipements plus étanches à l'air. Ces défauts mettant en cause la valeur patrimoniale nécessitent une reprise à moyen terme. - La vétusté des installations électriques conduit à des défaillances au niveau de l'adéquation aux besoins et à des risques d'incendie et d'électrocution. La reprise est nécessairement complète.
	Gaz	- Conduites généralement en plomb	6.02	- Vieillissement des conduites				
	Ventilation	- Ventilation naturelle : ouvertures directes sur l'extérieur pour les pièces principales - Pièces humides donnant généralement sur les façades	6.03	- Défauts de fonctionnement et d'efficacité				
	Électricité	- Installations électriques posées en saillie sur les murs (baguettes en bois ou tubes en feuille de tôle) - Organisation de la distribution très libre (lignes protégées individuellement, interrupteurs et prises de courant avec fusibles)	6.04	- Vétusté (nombre de prises limité) et dispositifs de sécurité absents				
Accès et parties communes	Ascenseur	- Ascenseurs à traction électrique installés dans des cages indépendantes donnant sur les paliers à partir de 5 ou 6 étages - Taille réduite	7.01	- Rarement installés à l'époque de la construction de cette famille de bâtiments - Transformations visant à les sécuriser en partie - Dispositifs de sécurité obsolètes ou peu fréquents	++	++	-	- Pour les immeubles comportant un ascenseur, les enjeux sont de l'ordre du risque d'accident et de l'obligation réglementaire (diagnostic et mise en sécurité des ascenseurs). Pour les copropriétés de plus de 3 niveaux dépourvues d'ascenseurs, l'enjeu est d'ordre patrimonial, l'ascenseur apportant un supplément de valeur à l'immeuble. - Les revêtements qui se sont généralement bien comportés sont obsolètes, les dispositions des halls d'accès aux immeubles présentent des obstacles à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. - Les escaliers présentent des insuffisances en matière de protection contre les risques d'incendie, la réglementation d'époque étant très peu exigeante.
	Protection incendie	- Modes constructifs ne prenant pas en compte le risque incendie	7.02	- Absence de dispositifs de sécurité incendie, de désenfumage, d'isolement des sous-sols				
	Accessibilité	- Petits volumes, revêtements de sols dans les halls et circulations de type dur (carrelage, granito) - Escaliers intérieurs	7.03	- Obstacles à l'accessibilité des handicapés				
	Amiante/Plomb	- Composants contenant de l'amiante ou du plomb dans les parties communes	7.04	- Risque pour la santé des personnes				
	Isolation thermique	- Isolation thermique inexistante	7.05	- Faible performance thermique des parois				